

## 1. HODNOTA A CENA

Hlavní principy cenotvorby, orientace dle nákladů, poptávky a konkurence, historický vývoj názorů na hodnotu, subjektivní a objektivní pojetí hodnoty současné nazírání na hodnotu, náklady, užitek, vzácnost, tržní hodnota nemovitostí, věcná, výnosová a porovnávací hodnota, zápůjční hodnota, umělecká hodnota, obvyklá cena, tržní hodnota ve smyslu současných mezinárodních standardů

## 2. ZÁKLADNÍ PRINCIPY OCEŇOVÁNÍ

Kvantita, kvalita, očekávání, náklady příležitostí, nabídka a poptávka, kontribuce, synergie, konformita, vývoj a změna, rovnováha a vážení, porovnávání apod., základní model hledání tržní hodnoty, omezující podmínky a předpoklady, základní oceňovací model

## 3. TRH S NEMOVITOSTMI

Vznik a podmínky tržního prostředí, zvláštnosti trhu s nemovitostmi, segmentace trhu, analýza trhu, nabídka a poptávka, determinanty nabídky a poptávky, účastníci trhu, konkurenceschopnost, okruh potenciálních poptávajících, nejlepší a nejvyšší využití, kvalita vlastnických práv, vnější vlivy

## 4. ZÁKLADNÍ OCEŇOVACÍ MODEL

Principy nákladového výnosového a porovnávacího přístupu, vzájemné souvislosti a souvztažnosti, principy základních technik, závěrečná reconciliace

## 5. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ (1)

Pozemky z pohledu trhu, modifikace základního oceňovacího modelu, porovnávací, výnosový a reziduální způsob, jednotlivé v úvahu připadající metody oceňování pozemků, problematika trvalých porostů, dělení pozemků a staveb pro účely účetnictví

## 6. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ (2)

Aplikace porovnávacího přístupu, základní principy a techniky, přímé a nepřímé porovnání, cenové mapy, indexové metody a jejich modifikace, testování

## 7. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ (3)

Oceňování pozemků v rámci výnosového přístupu, základní principy a techniky, kapitalizace a diskontace pozemkové renty, reziduální techniky na bázi výnosů, Land Residual

## 8. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ (4)

Oceňování pozemků v rámci reziduálního přístupu na bázi nákladů, základní principy a techniky, alokace a extrakce, Naegeliho metoda a její modifikace, Sammetova metoda, Subdivision Development, stavebnicový způsob

#### **9. VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (1)**

Úloha nákladového přístupu v rámci oceňovacího procesu, pozemek – stavba, stavební náklady, stavební rozpočet, agregované položky, technicko-hospodářské ukazatele, přímé a nepřímé náklady, vlastní náklady, zpracovací náklady, režie, zisk, aplikace principu nákladů příležitostí, možnosti aplikace administrativních cen, vývoj cen staveb

#### **10. VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (2)**

Úloha nákladového přístupu v rámci oceňovacího procesu, znehodnocení a zhodnocení staveb, životnost technická, ekonomická a morální, metody odhadu opotřebení, otázka možnosti aplikace administrativních cen,

#### **11. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (1)**

Úloha výnosového přístupu v rámci oceňovacího procesu, výnos z nemovitostí, výnos tržní, smluvní, stabilizovaný, očekávaný, potenciální, efektivní, riziko výpadku výnosu, provozní náklady, fixní, variabilní a obnovovací náklady, čistý roční výnos, otázka nerealitních výnosů, vazba na účetnictví a daně

#### **12. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (2)**

Úloha výnosového přístupu v rámci oceňovacího procesu, možnosti transformace budoucího prospěchu na současnou hodnotu, diskontace, přímá a výnosová kapitalizace, míra výnosnosti a míra kapitalizace, druhy rizik a jejich zohlednění

#### **13. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (3)**

Diskontace, principy, diskontní zkratky, problematika renty dočasné, věčné, odložené a periodicky se měnící, reverze, diskontní míra, vlivy inflace, výhody a nevýhody

#### **14. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (4)**

Přímá kapitalizace, principy, násobek výnosu, míra kapitalizace, možnosti odhadu kapitalizační míry, souvislost s diskontací věčné renty, výhody a nevýhody

#### **15. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (5)**

Výnosová kapitalizace, principy, prognózy výhledového intervalu, změny hodnoty v závěru intervalu, změny výnosů, kontrola diskontací, kalkulace míry kapitalizace, kontrola diskontací, souvislost s přímou kapitalizací a diskontací věčné renty, výhody a nevýhody

#### **16. POROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (1)**

Úloha porovnávacího přístupu v rámci oceňovacího procesu, principy, průběh porovnávacího procesu, příprava, realizace, vyhodnocení podstaty majetku, princip kontribuce, konformní prostředí

#### **17. POROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (2)**

Přípravná fáze průběhu porovnávacího procesu, sběr dat, vlastní sběr a tvorba, profesní databáze, sekundární data, cenové mapy, výběr vzorků, jednotky porovnání

#### **18. POROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (3)**

Výběr vzorků a jednotek porovnání, kvantitativní a kvalitativní analýzy, prvky porovnání, způsoby porovnání, přímé a nepřímé porovnání, možnosti a techniky adjustace

#### **19. POROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (4)**

Prvky porovnání, odlišné podmínky transakce a odlišné vlastnosti nemovitostí, přejímaná práva a povinnosti, obchodní, finanční, tržní a daňové podmínky, poloha, technické a ekonomické aspekty, účel využití, nerealitní faktory, závěrečná analýza

#### **20. ZÁVĚREČNÁ REKONCILIACE**

Závěrečná indikační analýza, vyhodnocení indikací z nákladového, výnosového a porovnávacího přístupu, integrace do finálního výsledku, náležitosti posudku, nálezová a oceňovací část, analýza trhu, závěr

#### **21. APLIKAČNÍ MOŽNOSTI STATISTIKY**

Střední hodnoty, počet pravděpodobnosti, regresní analýzy, časové řady, využití počítače, Excel

#### **22. MEZINÁRODNÍ A EVROPSKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY**

Definice, tržní a netržní typy hodnot, využití v podmínkách ČR, vztahy k účetním standardům

---

Varianty otázek k certifikační zkoušce odhadce pro oceňování nemovitostí.  
Žadatel si vylosuje vždy dvouotázku z výše uvedených.